



# Leiden

Stadhuis gemeente Leiden  
T.a.v. mevrouw M. Oderkerk  
Stadhuisplein 1  
2311 EJ Leiden

Bezoekadres	Gemeente Leiden Stadskantoor Bargelaan 190
Postadres	Postbus 9100 2300 PC LEIDEN
Telefoon	14071
Contact	<a href="http://www.leiden.nl/contact">www.leiden.nl/contact</a>
Website	<a href="http://www.leiden.nl/gemeente">www.leiden.nl/gemeente</a>

Datum	19 december 2024	Contactpersoon	De heer Heemskerk
Ons kenmerk	Z/23/3619394 / 8289349	Telefoonnummer	06-40264924
Onderwerp	Besluit aanvraag omgevingsvergunning Lange Mare 79 realiseren publiek toegankelijke fietsenstalling achter de Hartebrugkerk (zijde Lange Mare) + vernieuwd paviljoen met daktuin op de 1ste verdieping		
Binnenkomst	28 december 2023		

Geachte mevrouw Oderkerk,

Op 28 december 2023 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie "Lange Mare 79", voor het project: "realiseren publiek toegankelijke fietsenstalling achter de Hartebrugkerk (zijde Lange Mare) + vernieuwd paviljoen met daktuin op de 1ste verdieping".

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 Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, 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 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 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 N. Visser (06 – 285 13 150) of [N.Visser@leiden.nl](mailto:N.Visser@leiden.nl).

## **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](http://www.mdwh.nl)). De ODWH 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.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

## **Archeologie**

Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van

Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-516 5355. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

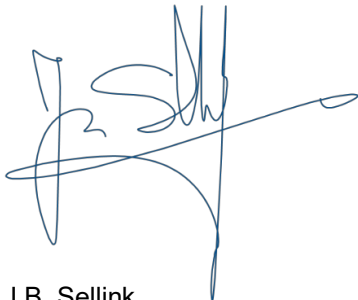
### **Overige vergunningen**

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 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 van de 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 het cluster Team Vergunningen Openbare Ruimte via de formulieren op de website van de gemeente Leiden.

### **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 <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.B. Sellink', with a long horizontal stroke extending to the right.

J.B. Sellink  
Manager vergunningen

Kopie aan [info@atelierjv.nl](mailto:info@atelierjv.nl)



# Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Gemeente Leiden
adres:	Postbus 9100
postcode en woonplaats:	2300 PC Leiden
ingekomen op:	28 december 2023
geregistreerd onder nummer	Z/23/3619394

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie "Lange Mare 79", voor het project: "realiseren publiek toegankelijke fietsenstalling achter de Hartebrugkerk (zijde Lange Mare) + vernieuwd paviljoen met daktuin op de 1ste verdieping". Deze aanvraag 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 rijksmonument.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het maken van een uitweg.
- Het handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.

## overwegende:

### ten aanzien van de procedure

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

Op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht dienen wij het besluit zo spoedig mogelijk te nemen, doch uiterlijk 6 maanden na ontvangst van de aanvraag.

Op grond van artikel 4:15, lid 2, sub a Algemene wet bestuursrecht, is de beslistermijn voor de aanvraag met uw instemming d.d. 28-05-2024 opgeschort tot 01-12-2024.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht onder andere van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit voor het wijzigen van een rijksmonument.

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28-06-2024 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en/of adviezen op de ontwerpbesikking 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 het stellen van constructieve 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.

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 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 zijn de "Parapluherziening beleidsregels parkeren Binnenstad en Stationsomgeving", de "Parapluherziening Fietsparkeren" en het bestemmingsplan "Binnenstad" van kracht en gelden de bestemmingen "Cultuur en ontspanning", "Waarde-cultuurhistorie" en "Waarde - Archeologie 2".

Het bouwplan is niet in strijd met het genoemde "Parapluherziening beleidsregels parkeren Binnenstad en Stationsomgeving" en de "Parapluherziening Fietsparkeren".

De activiteit bouwen is wel in strijd is met het bestemmingsplan "Binnenstad", aangezien niet wordt voldaan aan artikel 5.1 en 5.2.1, lid b van de planvoorschriften.

In artikel is bepaald dat de voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. culturele, educatieve, recreatieve, sociale of godsdienstige doeleinden;
- b. ondersteunende horeca;

Het plan voorziet in het realiseren van een openbare fietsenstalling met daarboven de nieuwe Romanuszaal met daktuin. Een openbare fietsenstalling past niet binnen de bestemmingsomschrijving.

In artikel 5.2.1, lid b is bepaald dat in afwijking van het bepaalde onder lid a. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)', het aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden (in dit geval maximaal bebouwingspercentage 50%).

Het plan voorziet in het realiseren van een openbare fietsenstalling met daarboven de nieuwe Romanuszaal met daktuin over 100% van het ter plaatse aangeduide bebouwingsgebied binnen het bouwvlak.

Uw aanvraag is mede een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan).

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1) opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens kan er geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 omdat de aanvraag geen geval betreft als opgenomen in bijlage II, artikel 4 in het Bor (kruimelgevallen).

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 sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00152-0301). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Wij zijn van oordeel dat in deze situatie voldoende aanleiding bestaat om de vergunning voor de activiteit onder artikel 2.1, lid 1, sub c te verlenen.

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 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

*“Welstandsnota Leiden 2022*

*Gebied 1A - behoud*

*Welstandsadvies:*

*Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.*

*Motivatie / toelichting:*

*Het plan betreft een verdere uitwerking van het vooroverleg uit 2021. De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen vinden plaats:*

1. *Het afbreken van de aanbouwen*

2. *Het plaatsen van nieuwbouw in de gehele ommuurde achtertuin inclusief toegangsdeuren met reclame in de tuinmuur aan de straatzijde.*
3. *Brandwerend maken vensters crypte, vensters 0.03 en toegangsdeur 0.001 trappenhuis Hartebrugkerk en hekwerk binnenplaats 0.04*

*Hierover wordt als volgt geadviseerd:*

1. *Het afbreken van de Romanuszaal is een verlies van een monument dat als een zelfstandige ruimte achter het kerkgebouw staat. In het ontwerp van de nieuwe zaal komen enkele elementen in het interieur terug. Het afbreken van de waardevolle zaal wordt erg betreurd, maar is wel voorstelbaar en akkoord in het geheel van de planvorming. Ook vanuit de kerk is deze aanpassing akkoord. Hier heeft de commissie op 23-11-2023 positief op geadviseerd in het geheel van de planvorming.*
2. *Het bouwen tegen het koor en de crypte is een grote aantasting van het monument maar door het ontwerp niet storend in het aanzicht en dergelijke. Door de glazen aansluiting blijven de gevolgen voor daglicht in de crypte beperkt. Op 23-11-2023 heeft de commissie hier in basis positief op geadviseerd.  
De dubbele deur is fors in de tuinmuur. De deuren kunnen niet meer helemaal open waardoor dit niet meer de halve breedte van de muur overlapt. Hierdoor wordt de ingreep uitlegbaar. Door het ontwerp (inclusief de reclame) blijft de muur wel als doorgaand historisch element herkenbaar. Dit is akkoord.  
Constructief komen 2 schroefpalen dicht bij de fundering. Als voorwaarde wordt gesteld dat, indien blijkt dat de metselwerkvertakking breder is dan verwacht, deze palen bij de uitvoering verder van de gevel geplaatst worden.*
3. *Het aanbrengen van glas tussen de tralies en de oude ramen zorgt voor het goed herkenbaar houden van het historische aanzicht aan zowel de binnen- als buitenzijde en het behoud van de oude detaillering. Deze ingreep is akkoord. Evenals het brandwerend maken van de kelderdeur aan de binnenzijde.”*

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 Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies met betrekking tot het rijksmonument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 26-05-2024, aan.

*Toetsingskader: Erfgoedwet  
De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en omstreken.*

*Monumentenadvies: Akkoord.*



*Motivering: Het plan betreft een verdere uitwerking van het vooroverleg uit 2021. De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen vinden plaats:*

- 1. Het afbreken van de aanbouwen*
- 2. Het plaatsen van nieuwbouw in de gehele ommuurde achtertuin inclusief toegangsdeuren met reclame in de tuinmuur aan de straatzijde.*
- 3. Brandwerend maken vensters crypte, vensters 0.03 en toegangsdeur 0.001 trappenhuis Hartebrugkerk en hekwerk binnenplaats 0.04*

*Hierover wordt als volgt geadviseerd:*

- 1. Het afbreken van de Romanuszaal is een verlies van een monument dat als een zelfstandige ruimte achter het kerkgebouw staat. In het ontwerp van de nieuwe zaal komen enkele elementen in het interieur terug. Het afbreken van de waardevolle zaal wordt erg betreurd, maar is wel voorstelbaar en akkoord in het geheel van de planvorming. Ook vanuit de kerk is deze aanpassing akkoord. Hier heeft de commissie op 23-11-2023 positief op geadviseerd in het geheel van de planvorming.*
- 2. Het bouwen tegen het koor en de crypte is een grote aantasting van het monument maar door het ontwerp niet storend in het aanzicht en dergelijke. Door de glazen aansluiting blijven de gevolgen voor daglicht in de crypte beperkt. Op 23-11-2023 heeft de commissie hier in basis positief op geadviseerd.  
De dubbele deur is fors in de tuinmuur. De deuren kunnen niet meer helemaal open waardoor dit niet meer de halve breedte van de muur overlapt. Hierdoor wordt de ingreep uitlegbaar. Door het ontwerp (inclusief de reclame) blijft de muur wel als doorgaand historisch element herkenbaar. Dit is akkoord.  
Constructief komen 2 schroefpalen dicht bij de fundering. Als voorwaarde wordt gesteld dat, indien blijkt dat de metselwerkvertakking breder is dan verwacht, deze palen bij de uitvoering verder van de gevel geplaatst worden.*
- 3. Het aanbrengen van glas tussen de tralies en de oude ramen zorgt voor het goed herkenbaar houden van het historische aanzicht aan zowel de binnen- als buitenzijde en het behoud van de oude detaillering. Deze ingreep is akkoord. Evenals het brandwerend maken van de kelderdeur aan de binnenzijde.*

Het hoofd van de regioafdeling West van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, bij brief van 27-05-2024, nr. 1496326 het volgende positieve advies uitgebracht:

**Advies**

*Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.*

*Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag en de aanvullende stukken die ik op 18 en 30 april 2024 per mail heb ontvangen.*

**Het plan**

*Het plan betreft sloop van de Romanuszaal met gang die op het ommuurde binnenterrein achter de Hartebrugkerk gebouwd zijn. Deze bouwdelen zullen worden gesloopt ten behoeve van het realiseren van een publiek toegankelijke fietsenstalling op het ommuurde binnenterrein. Tevens zal het binnenterrein overkapt worden waarbij op de eerste verdieping slaag een nieuw glazen paviljoen met daktuin gerealiseerd wordt.*

## **Motivering**

### Aanleiding en preadvies

*In de binnenstad van Leiden bestaat een groot tekort aan (bewaakte) fietsenstallingen. Dit resulteert in veel fietsparkeeroverlast in de openbare ruimte. Daarom heeft de gemeente Leiden onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor het realiseren van bewaakte fietsenstallingen. Eén van deze locaties is de zone rond de Hartebrugkerk.*

*In een eerder stadium zijn drie opties voor het realiseren van een fietsenstalling bij de Hartebrugkerk in het kader van vooroverleg ter advisering aan mij voorgelegd. Over deze opties heb ik op 18-12-2020 een preadvies uitgebracht.*

*Omdat alle drie de varianten negatieve gevolgen hebben voor de monumentale waarde van de kerk en de aangrenzende Romanuszaal, heb ik geadviseerd om nader onderzoek te doen naar alternatieve oplossingen. Op basis van de aangeleverde stukken concludeer ik dat overlegd is met de betrokken partijen over de mogelijkheden. Tevens is een aanvullende*

*bouwhistorische verkenning uitgevoerd van de Romanuszaal.*

### Waardering Romanuszaal

*Na de bouw van het nieuwe koor van de Hartebrugkerk in 1896 werd het achterliggende terrein ommurd en ingericht als tuin. In 1923 werd binnen de ommuring de Romanuszaal met gang gebouwd ten behoeve van het kerkelijk verenigingsleven. De ommuring en Romanuszaal met gang zijn beschermd als bestanddeel van de als rijksmonument beschermde Hartebrugkerk.*

*De bouwhistorische verkenning concludeert dat de Romanuszaal gerealiseerd is als eenvoudig bijgebouw zonder noemenswaardige zichtbare historische interieurafwerkingen. Het gebouwtje heeft geen bijzondere architectuur- of bouwhistorische waarde, deze aspecten zijn dan ook als indifferent geclassificeerd.*

*De waarde van de zaal is met name gelegen in de betekenis van de zaal als exponent van het katholieke verenigingsleven in de eerste helft van de 20ste eeuw. Vanwege deze oorsprong heeft de zaal hoge cultuurhistorische en gebruikshistorische waarde. Ik onderschrijf de conclusies van de bouwhistorische verkenning.*

### Plan

*Na aanvullend overleg met betrokken partijen en aanvullend onderzoek naar de bouwhistorie van de Romanuszaal is uiteindelijk gekozen voor het maken van een aangepast plan voor een fietsenstalling op het ommuurde binnenterrein van de Hartebrugkerk.*

*Het binnenterrein zal worden overkapt en op het dak wordt een nieuwe verenigingszaal in de vorm van een glazen paviljoen met daktuin gerealiseerd. Hierbij zal de Romanuszaal gesloopt worden. Enkele historische binnendeuren van de zaal zullen worden hergebruikt in een kastenwand in het nieuwe paviljoen.*

*De nieuwe overkapping zal middels een lichtstraat op de achterzijde van het koor aansluiten zodat vanuit de fietsenstalling zicht op het koor mogelijk blijft. Aan de zijde van de Lange Mare wordt in de ommuring een nieuwe brede doorgang gemaakt als toegang tot de stalling. Om het aantal doorbraken in de bestaande tuinmuur te beperken wordt de toegang tot de fietsenstalling gecombineerd met de opgang tot de daktuin en het paviljoen.*

### Advies

*De Romanuszaal is beschermd als bestanddeel van de Hartebrugkerk. Dit houdt in dat de bescherming van het rijksmonument primair gericht is op de kerk zelf. Ik concludeer dat in het plan voldoende rekening gehouden wordt met de monumentale waarde van de kerk*

*doordat de aansluiting van de overkapping op het koor en de crypte in glas wordt uitgevoerd.*

*Het paviljoen en de daktuin zullen vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Maar door de terugliggende positie ten opzichte van de rooilijn en het koor zal de visuele impact van de opbouw voor de kerk beperkt blijven.*

*Met het plan gaat de Romanuszaal, die een monumentaal bestanddeel van de Hartebrugkerk is, verloren. Dit betreur ik. Tegelijk merk ik op dat in het planproces op zorgvuldige wijze een afweging gemaakt is tussen de verschillende belangen die in deze kwestie aan de orde.*

*Tevens is aanvullend onderzoek gedaan om tot een goed inzicht te komen in de monumentale waarde van de Romanuszaal. Hierin wordt geconcludeerd dat de monumentale waarde niet zozeer gelegen is in het materiële maar meer in het immateriële, namelijk het verhaal achter de oorsprong en het gebruik van de Romanuszaal. Bij sloop gaat dan ook niet zozeer bijzonder historisch materiaal verloren maar wel de tastbare weerslag van het cultuurhistorische verhaal van de Romanuszaal.*

*Gelet op bovenstaande kom ik tot de conclusie dat in het planproces een gedegen afweging gemaakt is met voldoende oog voor en inzicht in het belang van erfgoed. Daarom kan ik met het plan instemmen en adviseer ik om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.*

### ***Uitgangspunten***

*Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl).*

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, en het advies van de Minister van oordeel dat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd met het afbreken van de Romanuszaal en overige bebouwing op de achterplaats en overkappen van deze achterplaats ten behoeve van een overdekte fietsenstalling met daarboven een nieuwe bijeenkomst ruimte ten vervanging van de huidige Romanuszaal. Voor het aanzicht van de tuinmuur wordt het aanzicht zoals is verwerkt in de reclametekening aangehouden. Als voorwaarde wordt in dit besluit opgenomen dat de funderingsplanen vrij moeten blijven van de fundering van de kerk. Mocht tijdens de uitvoering blijken dat de metselwerk vertanding breder is dienen de nieuwe palen hierop te worden afgestemd.

Wij zijn van oordeel dat op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en gelet op de Erfgoedwet het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarden verlenen van de vergunning voor deze activiteit. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve "**BESLUIT**".

### **ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde**

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Uw aanvraag ziet op een van deze activiteiten.

Op grond van artikel 18.3.1 van het bestemmingsplan “Binnenstad” is het niet toegestaan om zonder een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 25 m<sup>2</sup>.

Uit het archeologisch bureauonderzoek (IDDS Archeologie) en een inventariserend veldonderzoek (IVO), zie hoofdstuk 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing, is gebleken dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de activiteit “Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde” kan worden verleend.

#### **ten aanzien van het maken van een uitweg**

Op grond van artikel 3.4.4.3 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg te realiseren 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 vergunning moet op grond van artikel 3.4.4.3 Verordening leefomgeving Leiden 2020 worden geweigerd als niet wordt voldaan aan de volgende criteria:

- Voorkomen van gevaar voor het verkeer op de weg;
- De uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- De uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze aantast of;
- als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Wij zijn van oordeel dat geen van bovengenoemde weigeringsgronden zich voordoen en dat de vergunning voor de activiteit “Het maken van een uitweg” kan worden verleend.

#### **ten aanzien van het handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten**

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder i van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving.

Met in het indienen van de activiteit “het handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten” haakt deze activiteit aan bij de aanvraag omgevingsvergunning en moet worden voldaan aan de regels voor de bescherming van soorten hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Voor zowel de sloop, de aanleg en in het reguliere gebruik van het plangebied, vindt er geen stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats plaats. Het plan heeft dus geen nadelige gevolgen voor gebiedsbescherming.

Uit onderzoek, zie hoofdstuk 4.3 Ecologie in de ruimtelijke onderbouwing, is gebleken dat het project uitvoerbaar is binnen het kader van de Wet Natuurbescherming. Met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen is een veldonderzoek vleermuizen uitgevoerd. Uit het aangeleverde 'rapport nader onderzoek vleermuis' is gebleken dat er zich geen verblijfplaatsen voor vleermuizen bevinden in de te slopen opstal. De ontwikkeling heeft geen versturende effecten op beschermde dieren- en plantsoorten.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor de activiteit "het handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten".

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de 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 rijksmonument", "Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde", "Het maken van een uitweg" en "Het handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten" kan worden verleend

## **BESLUIT**

*Burgemeester en wethouders besluiten:*

*de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie "Lange Mare 79", voor het project: "realiseren publiek toegankelijke fietsenstalling achter de Hartebrugkerk (zijde Lange Mare) + vernieuwd paviljoen met daktuin op de 1ste verdieping". Deze aanvraag 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 rijksmonument.*
- *Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.*
- *Het maken van een uitweg.*
- *Het handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.*

*aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:*

- *Erfgoed:*
  - *Alleen de werkzaamheden die in deze aanvraag zijn omschreven en getekend behoren tot dit besluit en mogen worden uitgevoerd.*
  - *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.*
  - *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. Indien hiervan sprake is, zullen de bouwhistorici contact met u opnemen. Bij vragen kunt u hen bereiken op 071-5165355.*

- *De funderingspalen dienen vrij te blijven van de fundering van de kerk. Mocht tijdens de uitvoering blijken dat de metselwerk vertanding breder is dienen de nieuwe palen hierop te worden afgestemd.*

- **Constructie:**

*De hieronder genoemde gegevens dienen ten minste drie weken (21 kalenderdagen) voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter beoordeling aan burgemeester en wethouders te worden ingediend. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten deze stukken door de gemeente Leiden goedgekeurd zijn:*

- **Algemene Voorwaarden:**

*Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties in de uiterste grenstoestand t.a.v. sterkte en stabiliteit van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.*

- **Voorwaarden activiteit bouwen:**

- *Vorm- en wapeningstekeningen van de in het werk te storten betonvloeren;*
- *Detailberekeningen van de beoogde in de grond gevormde funderingspalen;*
- *De verantwoording van de brandwerendheid van de hoofddragconstructie ten gevolge van een inpandige brand;*
- *De gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk. De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplexstelsel worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254;*
- *Indien paalsystemen worden toegepast waarvoor geen NEN-normen, certificaten of beoordelingsrichtlijnen zijn, dan zullen gegevens moeten worden ingediend waaruit gelijkwaardigheid op basis van NEN-EN 1990 blijkt;*
- *In geval van ontgraven naast een bestaande fundering op staal, een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in de tijdelijke en nieuwe situatie.*

- **Voorwaarden omgevingsveiligheid:**

- *Een Bouw- en sloopveiligheidsplan waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan hoofdstuk 7 'Bouw- en sloopwerkzaamheden' uit het Besluit bouwwerken leefomgeving alsook aan de 'Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid' versie 2.14.*

## **Mededelingen**

- **Archeologie:**

- *Gezien de zeer beperkte ruimte in het plangebied wordt geadviseerd om de ondergrondse sloopwerkzaamheden en de andere graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden (protocol opgraven) om zo de eventueel aangetroffen archeologische waarden te documenteren en veilig te stellen.*
- *Ingeval 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.*

- **Constructie:**

- Voor het toepassen van brandwerende coatings gelden naast De Kwaliteitsrichtlijn Applicatie Brandwerende Coating uitgegeven door Bouwen met Staal-rapport 2003.01 aanvullende eisen. Hierbij zijn toepassingen ervan buiten, in vochtig milieu en binnen maar onzichtbaar niet toegestaan;
- Staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen te zijn voorzien van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert;
- De zettingen en rotaties van belendingen dienen te blijven voldoen aan de grenswaarden gesteld in NEN 9997 Bijlage H.
- Bij monumentale belendingen mogen de rotaties slechts 60% van de genoemde waarden bedragen;
- In de rotatie dient te zijn opgenomen 35% van de zetting van de belending zoals die volgens berekening al zou hebben plaatsgevonden;
- Voor de paalafstanden tussen nieuwe en bestaande palen kan aangehouden worden de "richtlijnen kwaliteit woningbouw Amsterdam 1995";
- Berekeningen volgens de eindige elementen methode dienen te voldoen aan de aanwijzingen die zijn gegeven in de "Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen" april 2011 van het Centraal Overleg Bouwtoezicht Constructies;
- Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden voor de constructieve toets aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouw-constructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;
- Extra scheurvorming aan belendingen kan niet worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bouwbesluit van betrokken panden. Het ontstaan van schade is mogelijk. Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente hiervoor aansprakelijk kan worden gehouden;
- Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeengekomen te worden;
- Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
- Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
- Als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd;
- Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Kennisplatform Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

- **Brandweer:**

Op het moment dat er elektrische fietsen/ voertuigen worden geladen in de fietsenstalling adviseren wij om ervoor te zorgen dat deze met één handeling stroomloos gemaakt kunnen worden.

**authentiek adres**

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Lange Mare 79

### **Bijgevoegde documenten**

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

- Z233619394\_Aanvraagformulier
- Z233619394\_bestaande en nieuwe toestandplattegrond begane grond
- Z233619394\_bestaande en nieuwe toestandplattegrond eerste verdieping
- Z233619394\_bestaande en nieuwe toestandprincipe details gevelaanzichten en doorsneden
- Z233619394\_Tekening bestaand en nieuw - wijziging F
- Z233619394\_quickscan bezonning
- Z233619394\_Rapport Archeologie\_A4322-01\_IVO-O\_LM79\_Leiden\_v1.2def\_OV
- Z233619394\_BhV-Leiden\_Romanuszaal\_V-03\_2023
- Z233619394\_bestaande toestand Romanuszaal
- Z233619394\_installatie\_constructie\_3D
- Z233619394\_bestaande toestand Romanuszaal (portiersloge + gang)
- Z233619394\_bestaande toestand Romanuszaal (keuken)
- Z233619394\_Rapport\_quickscan\_Wnb\_LM79\_Leiden\_v1\_OV
- Z233619394\_OV\_oppervlaktes
- Z233619394\_details\_OV\_07
- Z233619394\_gevelbelettering\_HAKIJK
- Z233619394\_Notitie geluid
- Z233619394\_zichtlijnen stedenbouw
- Z233619394\_Tekeningen brandveiligheid
- Z233619394\_Rapport brandveiligheid
- Z233619394\_Aanvulling details
- Z233619394\_Rapport\_AO\_Installaties\_en\_Energie
- Z233619394\_Stikstofberekening V1
- Z233619394\_Plantoelichting aanpassingen erfgoed
- Z233619394\_maatvoering
- Z233619394\_detail\_vloer fundering
- Z233619394\_AERIUS Projectberekening
- Z233619394\_OV\_grondwerk
- Z233619394\_nieuwe toestandplattegrond dakconstructieinstallatie
- Z233619394\_OV\_foto\_archief
- Z233619394\_Constructieberekening
- Z233619394\_eindpresentatie van het plan met de hoofdlijnen en uitgangspunten
- Z233619394\_impresie\_fietsenstalling
- Z233619394\_A4322-03 Rapport nader onderzoek vleermuis - Lange Mare 79, Leiden\_v1
- Z233619394\_A4322-07 Stikstof berekening Lange Mare 79, Leiden\_v.2
- Z233619394\_Bijlage 1. A4322-07 AERIUS\_Bijlage - Lange Mare 79, Leiden - aanlegfase 2025
- Z233619394\_Bijlage 2. A4322-07 AERIUS\_Bijlage - Lange Mare 79, Leiden - aanlegfase 2025  
- Extra beoordeling
- Z233619394\_Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00152-0301
- Z233619394\_Bijlagen bij Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00152-0301



**Inwerkingtreding**

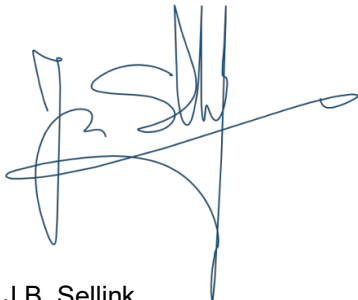
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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.

**Beroepsclausule**

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

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.B. Sellink', with a long horizontal stroke extending to the right.

J.B. Sellink  
Manager vergunningen

Leiden d.d. 19 december 2024