



Leiden

Stichting Huisvesting Werkende Jongeren
T.a.v. de heer A. Feij
Breestraat 55 HS
2311 CJ Leiden

Bezoekadres	Gemeente Leiden Stadskantoor Bargelaan 190
Postadres	Postbus 9100 2300 PC LEIDEN
Telefoon	14071
Contact	www.leiden.nl/contact
Website	www.leiden.nl/gemeente

Datum	20 juni 2023
Ons kenmerk	Z/21/3330522 / 6550485 OLO
Onderwerp	Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning Koningstraat 37-37H realiseren woning op bestaande berging
Binnenkomst	29 november 2021

Contactpersoon	L. Heemskerk
Telefoonnummer	071-5165771

Geachte heer Feij,

Op 29 november 2021 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie "Koningstraat 37-37H", voor het project: "realiseren woning op bestaande berging".

U ontvangt hierbij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de door u gevraagde omgevingsvergunning.

In het ontwerpbesluit is een aantal onderdelen cursief aangegeven en nog niet ingevuld, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele zienswijzen. In het definitieve besluit worden deze onderdelen ingevuld en eventueel ingediende zienswijzen meegenomen.

Indienen van zienswijze

Wanneer u zich niet met dit ontwerpbesluit kunt verenigen, kunt u binnen een termijn van zes weken na het ter inzage leggen van het besluit een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. De zienswijze moet worden ondertekend, en dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen de zienswijze is gericht;
- de gronden van de zienswijze.

U dient een kopie van het ontwerpbesluit bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden.

Wij willen u erop wijzen dat alleen degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken na datum van verzending of uitreiking van het

besluit beroep in kan stellen bij de Arrondissementsrechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij bovengenoemd contactpersoon, of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

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

A. Barendsen
Manager Vergunningen

Kopie aan info@vanschiearchitecten.nl



Leiden

ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

adres:

postcode en woonplaats:

ingekomen op:

geregistreerd onder nummer

Stichting Huisvesting Werkende Jongeren

Breestraat 55 HS

2311 CJ Leiden

29 november 2021

Z/21/3330522

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie “Koningstraat 37-37H”, voor het project: “realiseren woning op bestaande berging”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Na bekendmaking zijn 7 reacties binnengekomen.

Op grond van artikel 4:15, lid 2, sub a Algemene wet bestuursrecht, is de beslistermijn voor de aanvraag met uw instemming d.d. 18-05-2022, d.d. 24-08-2022, d.d. 22-11-2022, d.d. 22-03-2023 en d.d. 01-06-2023 opgeschort tot 01-10-2023.

De aanvraag en de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22-06-2023 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbesluiting ingediend:

adviezen

- .
- .

zienswijzen

naam	adres	de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:

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

of

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.

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 brandtechnische en constructieve 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.

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 zijn het "parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening", de "parapluherziening fietsparkeren" en het bestemmingsplan "Leiden Noord" van kracht en geldt de bestemming "Woondoeleinden".

Het bouwplan is niet in strijd met het genoemde "parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening" en de "parapluherziening fietsparkeren".

De activiteit bouwen is wel in strijd met het bestemmingsplan "Leiden Noord", aangezien niet wordt voldaan aan artikel 3, lid 3, onder a van de planvoorschriften.

In artikel 3, lid 3, onder a is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken mogen worden opgericht. De voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelbouwgrans geplaatst worden.

Het plan voorziet in het bouwen van een woning (tiny house) bovenop een bestaande berging buiten het bouwvlak en de voorgevelbouwgrans.

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 (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.OV00139-0201). 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 WML. De WML heeft geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

"Welstandsnota Leiden 2020

Gebied 3B - terughoudend beheer

Welstandsadvies:

Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Motivatie / toelichting:

De commissie heeft veel waardering voor de hoge kwaliteit van deze 'parel' en merkt in de vorm van een collegiaal advies ter overweging het volgende op:

- Een raam in de linker zijgevel is wellicht wenselijk.*
- Zie toe op een kwalitatief uitstekende uitvoering van de naadloze coating van de gevel, zodat deze langdurig in goede staat blijft.*
- De huidige begroeiing van de gemetselde gevel is het waard om behouden te blijven."*

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 de ingekomen reacties

Gedurende de bekendmaking van de aanvraag zijn 7 reacties ingekomen bij de gemeente.

Deze reacties zijn meegenomen in de overweging om al dan niet medewerking te verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning. De antwoorden op deze reacties zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00139-0201). Een toelichting op de aspecten bezonning, privacy en uitzicht zijn te vinden onder hoofdstuk 4.7.2 Onderzoeksresultaten. Het aspect ecologie wordt toegelicht onder hoofdstuk 4.3.2 Onderzoeksresultaten.

Tevens heeft de architect, rond maart 2023, nogmaals de buurt op de hoogte gebracht van de ontwikkeling middels een informatieve brief. Deze is te raadplegen in Bijlage 3 Informatiebrief naar omwonenden van de ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00139-0201). Hierin wordt het planvoornemen toegelicht en zijn de aspecten als privacy, uitzicht, bezonning en ecologie besproken.

Wij zijn gezien bovenstaande van mening dat het plan (inclusief overweging van de ingekomen reacties) voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat medewerking kan worden verleend aan het plan.

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” kan worden verleend.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie “Koningstraat 37-37H”, voor het project: “realiseren woning op bestaande berging”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- *Het bouwen van een bouwwerk.*
- *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.*

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- *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, via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Voor aanvang van deze werkzaamheden moeten deze stukken door de gemeente Leiden beoordeeld zijn:*
 - *ten aanzien van het bouwen:*
 - 1. De gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsook van het bouwwerk als geheel;*
 - 2. Een funderingsadvies;*
 - 3. 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.*
 - *ten aanzien van het veiligheidsplan:*

1. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige belendingen, met betrekking tot:

a. De te verwachten invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, heil- of andere werkzaamheden inclusief de invloed van het manoeuvreren van materieel;

b. Het te verwachten geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen;

Hierbij gelden de volgende specifieke voorwaarden:

1. De gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren dienen wekelijks te worden aangeleverd. Aan de hand van de monitoringsgegevens kan in overleg met de gemeente Leiden een langere termijn worden vastgesteld;

2. Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen alsook geluidshinder worden overschreden, dient de gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld en zal in overleg met de inspecteur bepaald worden of de veroorzakende werkzaamheden moeten worden gestaakt en of er aanpassingen in de uitvoering gedaan moeten worden. In geval van gestaakte werkzaamheden mogen deze werkzaamheden pas weer worden hervat na goedkeuring van de inspecteur van de voorgestelde maatregelen;

3. Bij een gemeten overschrijding van de eisen voor wat betreft trillingen, dienen de gegevens per ommegaande te worden verstrekt.

- **Brandweer:**

- Het Tiny House wordt boven de bestaande bergingen gerealiseerd. In de bergingen worden kolommen aangebracht waarop de constructie van het Tiny House komt te staan. De extra belasting past niet op de bestaande constructie. Er worden extra heipalen geslagen om de kolommen op te vangen. Voor de weerstand tegen bezwijken als bedoeld in lid 2 van artikel 2.10 en tabel 2.10.1 van het Bouwbesluit geldt een eis van 60 minuten. Aangegeven wordt dat om aan de eis van 60 minuten te voldoen de constructie brandwerend bekleed zal worden. Ingevolge het gestelde in lid 3 van dit artikel is een reductie van 30 minuten op deze waarde mogelijk mits aangetoond wordt dat de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting niet groter is dan 500 MJ/m².
- De te maken trap moet ten minste voldoen aan het gestelde in artikel 2.33 (tabel 2.33) en aan de artikelen 2.34 en 2.35 van het Bouwbesluit.
- De onderliggende berging en het Tiny House vormen twee separate brandcompartimenten, op grond van het gestelde in het eerste lid van artikel 2.84 van het Bouwbesluit dient de WBDBO tussen de bergingen en het Tiny House ten minste 60 minuten te bedragen. Op grond van het gestelde in lid 3 van dit artikel kan met 30 minuten worden volstaan mits aangetoond wordt dat de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting niet groter is dan 500 MJ/m²;
- Op grond van lid 1 van artikel 6.21 van het Bouwbesluit dient in de besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder aangebracht te worden die voldoet aan en is geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. De rookmelder is niet op tekening aangegeven, om aan de eis te voldoen dient er ten minste een rookmelder in ruimte 1.01 aangebracht te worden. Risicogericht verdient het sterk de aanbeveling om ook in ruimte 2.02 (slaapkamer) een rookmelder aan te brengen.

Mededelingen

- **Constructie:**

- Er dient tijdens de realisatie rekening te worden gehouden met de invloed van het plaatsen en manoeuvreren van zwaar materieel op de kwaliteit van belendingen, bestaande kunstwerken en infrastructuur;

- Voor de eisen aangaande trillingen aan belendingen gelden minimaal de eisen conform SBR-richtlijn A;
- Het optreden van schade of ernstige hinder van de omgeving dient zo veel mogelijk te worden voorkomen;
- Als grens voor geluidhinder dienen de waarden die worden gegeven in het Bouwbesluit te worden gehanteerd. Bij een verwachte overschrijding van de grenswaarden, evenals overschrijding van de werktijden, dient ontheffing te worden aangevraagd;
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.
- Welstand:
De commissie geeft als advies ter overweging het volgende op:
 - Een raam in de linker zijgevel is wellicht wenselijk.
 - Zie toe op een kwalitatief uitstekende uitvoering van de naadloze coating van de gevel, zodat deze langdurig in goede staat blijft.
 - De huidige begroeiing van de gemetselde gevel is het waard om behouden te blijven.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Koningstraat 37-37H

Bijgevoegde documenten

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

- Z213330522_Aanvraagformulier
- Z213330522_Inleiding bouwplan tekeningenboek
- Z213330522_Plattegrond, gevel, en doorsnede nieuwe toestand
- Z213330522_Principedetails
- Z213330522_Constructieve uitgangspunten
- Z213330522_Ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00139-0201)
- Z213330522_Bijlagen bij Ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00139-0201)

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, 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 Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Leiden, 20 juni 2023