

Beste lezer,

Op 29 november 2021 heeft de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) een aanvraag voor een vergunning ingediend voor het bouwen van een woning aan de Koningstraat 37. Graag geven we een update van het plan. U ontvangt deze brief omdat u in de buurt woont. In deze brief leest u wat het plan voor u betekent.

Wat wordt er gebouwd? En voor wie?

De gemeente Leiden is van plan om een vergunning te geven voor het bouwen van een woning aan de Koningstraat 37. De woning komt op een bestaande berging in de achtertuin. Koningstraat 37 heeft nu 9 wooneenheden en met de bouw van deze woning komt hier nog een woning bij.

Koningstraat 37 en de nieuwe woning zijn eigendom van de SHWJ. De SHWJ verhuurt meer dan 850 betaalbare woningen in Leiden voor werkende jongeren van 18 jaar tot 27 jaar.

Wat is een 071 Nieuwe Parel?

De nieuwe woning is onderdeel van '071 Nieuwe Parels' uit Leiden. '071 Nieuwe Parels' is een plan van Stichting Archi-Scienza om middels bijzondere architectuur en kunst op kleine schaal woningen toe te voegen binnen Leiden. ArchiScienza heeft Koningstraat 37 aangewezen als één van de plekken om woning(en) toe te voegen in combinatie met hoogwaardige architectuur. De plek bepaalt de mogelijkheden en zo is er op deze bestaande berging een ontwerp voor één woning ontworpen. Architectuur-curator Fons Verheijen heeft op zowel kwaliteit als context toegezien in de ontwerpfase. Het is de bedoeling dat elke Parel door particulier opdrachtgeverschap tot stand komt, in dit geval de SHWJ.

De gemeente Leiden heeft de wettelijke rol als vergunningverlener en behandelt dit plan als alle andere bouwaanvragen. Zo wordt het plan wordt getoetst aan beleid en moet het plan voldoen aan de regels uit de Bouwverordening, Bouwbesluit 2012 en de Welstand. In de belangenafweging worden zaken als de invloed op de privacy, bezonning van de omgeving meegewogen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Wat betekent dit voor de woningen in de buurt?

De bestaande berging van 2,75 meter wordt verhoogd met twee bouwlagen. In totaal wordt de nieuwe woning 10 meter hoog. De bovenste verdieping krijgt een puintdak.



Afbeelding 1: Impressietekening (ontwerp/niet definitief)

Komt er meer schaduw op mijn huis of in de tuin?

Bij het maken van het ontwerp is gekeken of er niet teveel schaduw valt op huizen in de buurt. Dat heet een bezonningstoets. In Leiden wordt getoetst aan de Haagse bezonningsnorm. Deze norm vereist onder andere een minimale bezonning van 2 uur waarbij zon op de voor- en achtergevel bij elkaar wordt opgeteld. Sommige huizen in de buurt krijgen door de bouwplannen iets minder zon, maar volgens de toets blijven er meer dan voldoende zonuren over.

Wilt u meer weten? De bezonningstoets kunt u opvragen bij de gemeente Leiden. Onderaan deze brief zijn de contactgegevens te vinden. De bezonningstoets is onderdeel van de vergunning en wanneer het plan ter inzage ligt is deze ook in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zijn er gevolgen voor mijn privacy en uitzicht?

We hebben onderzocht wat de gevolgen zijn voor uw privacy en uw uitzicht. Het uitzicht wordt een beetje beperkt, maar valt ruim binnen de regelgeving. Dat ziet u op de afbeelding hieronder.



Afbeelding 2: Uitzicht vanuit de naastgelegen woningen

Constructie

De woning wordt op de bestaande berging gerealiseerd. Omdat de extra belasting niet past op de bestaande constructie, worden de kolommen in de berging opgevangen door nieuwe funderingspalen. Deze kunnen binnen één dag worden geplaatst. De constructieberekening hiervoor is opgesteld door een constructeur en gecontroleerd/goedgekeurd door de gemeentelijk constructeur.

Kan ik straks nog gewoon parkeren?

Bij elk bouwplan in Leiden, wordt er gekeken of er genoeg parkeerplaatsen zijn. Hiermee wordt er voorkomen dat de parkeerdruk in de omgeving te veel toeneemt. Er zijn regels voor fietsen én voor auto's. Voor dit bouwplan betekent dat:

- Fietsparkeren: De woning vraagt 2 nieuwe fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 0,5 plaatsen voor bezoekers. Dat rondt we af naar 3 plaatsen. Deze komen in de tuin.
- Autoparkeren: Het plan ligt in de 'Eerste schil rond de binnenstad.' Voor een huurhuis, kleiner dan 65 m2 rekenen we 0,4 parkeerplaats voor de bewoners, en 0,1 plaats voor bezoekers. Dat rondt we af naar 0 extra parkeerplaatsen. Dat levert dus voor de wijk geen extra parkeerdruk op.

Hoe kan ik reageren op het plan?

Mochten uw vragen of opmerkingen hebben na het zien van het (ontwerp)plan, dan zijn er twee officiële momenten dat u kan laten weten wat u van het plan vindt:

1. De ter inzage legging van het ontwerpbesluit (de zienswijzenperiode).

Tijdens deze periode van 6 weken kunt u laten weten wat u van het plan vindt. Iedereen mag dit doen. De reacties worden beantwoord in een zienswijzennota en het kan zijn dat het ontwerp wordt aangepast als gevolg van de zienswijze(n).

2. Vervolgens gaat het plan (met zienswijzennota) weer ter inzage voor 6 weken voor het instellen van beroep. U kunt in deze periode beroep instellen of een voorlopige voorziening aanvragen bij de Rechtbank.

De gemeente Leiden publiceert alle besluiten. Nieuwe bekendmakingen staan elke donderdag in de Stadskrant in de rubriek Gemeenteberichten en op www.officielebekendmakingen.nl.

Heeft u nog vragen?

Voor vragen aan de SHWJ kunt u terecht bij Marcel van Bockhooven (architect)

Telefoonnummer: 06-13035201

E-mail: marcel@bouwteamp-o.nl

Met vriendelijke groet,

Namens de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren