



Leiden

Tennisvereniging Stevenshof
T.a.v. de heer E.J.P. Witlox
Dobbedreef 1B
2331 BW 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	22 december 2023
Ons kenmerk	Z/23/3506002 / 7648533 OLO
Onderwerp	Besluit verlenen omgevingsvergunning Vervangen tennisbaan door twee padelbanen Dobbedreef 1B Leiden
Binnenkomst	09 maart 2023

Contactpersoon	Dhr. K. Zemmouri
Telefoonnummer	06-40865601
Verzonden	22 december 2023

Geachte heer Witlox,

Op 09 maart 2023 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van twee padelbanen binnen een bestaand tenniscomplex op de locatie Dobbedreef 1B in Leiden. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

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 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.

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.

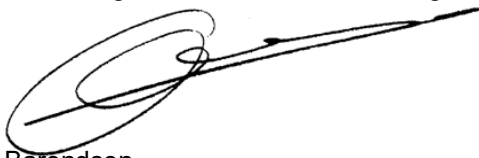
Overige vergunningen

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 black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

A. Barendsen
Manager Vergunningen

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Tennisvereniging Stevenshof

adres:

Dobbedreef 1B

postcode en woonplaats:

2331 BW Leiden

ingekomen op:

09 maart 2023

geregistreerd onder nummer

Z/23/3506002

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het realiseren van twee padelbanen binnen een bestaand tenniscomplex op de locatie Dobbedreef 1B in Leiden. 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 er meerdere reacties binnengekomen.

Op grond van artikel 3.10 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. Met inachtneming van artikel 3.12, lid 8 van de Wabo hebben wij d.d. 06 september 2023 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste 6 weken verlengd.

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 september 2023 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn er 12 zienswijzen ingediend. 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 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

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 'Stevenshof 2009' van kracht en geldt de bestemming 'Sport en Recreatie', de medebestemming 'gebied met middelbare archeologische verwachting' en de medebestemming 'gebied met hoge archeologische verwachting'. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en het bestemmingsplan 'Parapluherziening Fietsparkeren'.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Stevenshof 2009' op grond van artikel 7, lid 1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de gronden ter plaatse van de padelbanen niet zijn aangewezen voor het gebruik als 'sport&recreatie'. De betreffende gronden zijn niet nader aangeduid zoals gesteld in artikel 7, lid 1, onder a t/m e van de bestemmingsplanvoorschriften.

Voor de bestaande tennisvereniging betekent dit dat zij onder de werking van het overgangsrecht vallen. Er is indertijd een vergunning verleend. Echter, door het uitbreiden van het gebruik middels twee padelbanen wordt het formeel strijdige gebruik geïntensiveerd. Dit is niet toegestaan onder het overgangsrecht.

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.

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. Uw aanvraag voldoet aan deze regels en wij hebben besloten medewerking te verlenen omdat:

- In de omgevingsvisie de omgeving van de Stevenshofdreef en Dobbedreef onderdeel uitmaakt van het groenblauw raamwerk. Het groen wordt ook gezien als een waardevolle begeleiding van deze entree naar de Stevenshof. Het is niet wenselijk om een deel van het groen verwijderen ten behoeve van een uitbreiding van sport en recreatie. Het plan om twee padelbanen aan te leggen valt binnen de bestaande contouren van het tenniscomplex. Daarmee doet het aanleggen van de twee padelbanen geen afbreuk aan de groenwaarden ter plaatse.
- De Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 kennen geen onderscheid tussen verschillende outdoor sportactiviteiten. Deze vallen allemaal onder de norm Sportveld. Dit

betekent dat de norm voor tennisbaan als padelbaan hetzelfde is. Dit geldt voor zowel fietsparkeren als autoparkeren. Gezien de transformatie van tennisbaan naar twee padelbanen plaatsvindt zonder uitbreiding van het terrein (toename van m2), is er hierdoor ook geen sprake van een toename in de parkeervraag. Dit betekent dat de transformatie geen invloed heeft op de parkeerbalans en hierdoor niet relevant is voor deze transformatie.

- Onderdeel van deze ruimtelijke procedure is dat het besluit dient te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing (met kenmerk: NL.IMRO.0546.OV00151-002) wordt de haalbaarheid van het initiatief aangetoond.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, 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 in haar vergadering van 30 augustus 2023 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

ADVIES WML:

<i>"Gebied</i>	<i>9A – terughoudend beheer</i>
<i>Toetsingskader</i>	<i>Welstandsnota Leiden 2020</i>
<i>Welstandsadvies</i>	<i>Niet in strijd met redelijke eisen van welstand</i>
<i>Motivatie / toelichting</i>	<i>De padelbanen zijn passend in deze omgeving".</i>

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 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:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van twee padelbanen binnen een bestaand tenniscomplex op de locatie Dobbedreef 1B in Leiden. Dit besluit betreft de volgende activiteiten:

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

Mededeling

Er dient voorkomen te worden dat vogels tegen ramen vliegen en daardoor gewond raken of sterven. Dit kan bijvoorbeeld door het plakken van stickers of strepen met een tussenafstand van 10 cm, gebruik van vogelveiligheidsglas of niet-spiegelend glas. Door het toepassen van raamstickers wordt voorkomen dat de omgeving in het raam weerspiegelt zodat vogels hier geen vrije doorgang in zien.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Dobbedreef 1B

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier
- Situatietekening bestaande toestand
- Situatietekening nieuwe toestand
- Overzichtstekening padelbaan
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
- Impressie foto's padelbaan
- Zienswijzennota

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.

Verzonden Leiden d.d. 22 december 2023

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