

De heer P.H. Schroor
Groene Spechthof 4
2333VG Leiden

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

Datum 10 december 2021
Ons kenmerk Z/21/3316557 / 6453655 OLO
Onderwerp besluit omgevingsvergunning
Groene Spechthof 4
Binnenkomst 19 oktober 2021

Contactpersoon Mw. Jacqueline Arnoldus
Telefoonnummer 071-5165734
Verzonden 10 december 2021

Geachte heer Schroor,

Op 19 oktober 2021 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van reacties 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 bezwaar- 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 de gestelde termijn 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 altijd te melden.

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 omgevingsvergunning nummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

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 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 Team Vergunningen Openbare ruimte via de aanvraagformulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het team Omgevingsvergunningen (telefoonnummer 14 071 keuze 4), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



A. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

P.H. Schroor

adres:

Groene Spechthof 4

postcode en woonplaats:

2333VG Leiden

ingekomen op:

19 oktober 2021

geregistreerd onder nummer:

Z/21/3316557 OLO 6453655

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Groene Spechthof 4 voor het plaatsen van een dakopbouw. Deze aanvraag heeft betrekking op het authentiek adres: Groene Spechthof 4 en 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, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 28 oktober 2021 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn 5 reacties binnengekomen. Onder 'ten aanzien van ingediende reacties' wordt ingegaan op deze reacties.

Op grond van artikel 3.9 van de Wabo dienen wij op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag te beslissen.

ten aanzien van het 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, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

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 voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn 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 (artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien het bouwplan 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.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Leiden Noordwest' van kracht en geldt de bestemming 'Wonen'. Tevens zijn de bestemmingsplannen Parapluherziening Fietsparkeren en het parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening van kracht. De aanvraag betreft het realiseren van een dakopbouw.

De dakopbouw is in strijd met het bestemmingsplan Leiden Noordwest, aangezien de maximale goothoogte van 7 meter wordt overschreden met 2.70 meter.

De dakopbouw blijft wel binnen de maximale bouwhoogte. De overschrijding van de goothoogte is in strijd met artikel 16.2.1 onder c.

Gelet op deze strijdigheid wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo (afwijken bestemmingsplan).

Voor de genoemde strijdigheid is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan Leiden Noordwest. Op grond van artikel 2.12. eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor de in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw aanvraag betreft een geval als aangewezen in artikel 4, lid 4, bijlage II van het Bor.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan en hebben hierbij het volgende overwogen:

- Oorspronkelijk is er in het ensemble bewust voor gekozen om in de binnenring kleinere woningen te realiseren om deze betaalbaar te maken voor mensen met een kleinere beurs. Het vergroten van de woning en de daarmee gepaard gaande waardevermeerdering van de woning sluiten niet aan op de oorspronkelijke gedachte van het complex. En werd eerder vanwege dit aspect gezien als niet passend. Echter door de krapte in de woningmarkt zijn steeds meer woningeigenaren genoodzaakt om de mogelijkheden te verkennen om hun eigen woning (met vergunning) uit te breiden door middel van bijvoorbeeld een dakopbouw om zo langer te kunnen blijven wonen in de huidige woning. Dit gebeurt stadsbreed en ook bij woningen waar oorspronkelijk bewust was gekozen voor het realiseren van kleinere en meer betaalbare woningen. Een dakopbouw wordt daarom ook niet als een onwenselijke ontwikkeling gezien, mits deze wel goed ingepast kan worden in de omgeving en in architectuur en vormgeving aansluit op het bestaande pand. De opzet van het ensemble biedt ruimtelijk gezien met een afstand van ca. 16 meter tussen de woningen voldoende maat voor het toepassen van een derde bouwlaag met een set-back.
- In 2020 is daarom een vergelijkbare aanvraag voor de woning op nummer 2 vergund. De opbouw op nummer 2 wordt gezien als trendsetter. Deze aanvraag sluit qua opzet en architectuur aan op het bouwplan op de trendsetter. En is om deze reden akkoord.
- Ten behoeve van het plan op nummer 2 is eerder een bezonningsstudie verricht. Hierbij is door de gemeente Leiden de Haagse Bezonningsnorm als toetsingskader toegepast. In de bezonningsstudie zijn meegenomen: de huidige situatie, de impact van het bouwplan (op nummer 2) zelf en de impact wanneer het hele blok wordt opgetopt.

Uit de bezonningsstudie valt op te maken dat de dakopbouwen geen onevenredige impact hebben op de bezonning/daglichttoetreding van de woningen (en tuinen). Ook is te zien dat de daken, waar veelal zonnepanelen liggen niet of nauwelijks meer dan in de huidige situatie in de schaduw komen te liggen. Uit de bezonningsstudie met een set-back van 1,4

meter aan de voorzijde blijkt dat de effecten op Groene Spechthof 1 t/m 6 binnen de Haagse Bezonningsnorm blijven.

- Het bouwplan heeft verder geen onevenredige impact op de privacy aangezien vanuit de dakopbouw niet direct kan worden uitgekeken op de erfgrans van aangrenzende percelen. In de gevelindeling wordt niet uitgegaan van een toegang tot het dak, waardoor impact op privacy door gebruik als dakterras niet aan de orde is.

welstand (artikel 2.10, eerste lid, 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 2020 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 in haar vergadering van 20 oktober 2021 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingscriteria: Welstandsnota Leiden 2020, gebied 6A. Rijnsburgerweg en omgeving.
Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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 voor deze activiteiten kan worden verleend.

Ten aanzien van ingediende reacties

Na bekendmaking zijn 5 reacties op deze aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De strekking van de reacties zijn op hoofdlijnen hetzelfde, om die reden zijn de reacties hieronder gebundeld en samengevat weergegeven:

1. De woning is oorspronkelijk niet bedoeld voor een extra bouwlaag.
2. Stedenbouwkundig is een dakopbouw niet aanvaardbaar.
3. Beperking van zon en daglichttoetreding.
4. Impact op de privacy van omringende woningen.
5. Er is vrees voor parkeerdruk/overlast.
6. Gevolgen voor verduurzaming van omringende woningen.
7. Vrees voor waardedaling en overige financiële aspecten.
8. Bezwaar tegen vergunningverlening.

Ten aanzien van de ingediende reacties merken wij het volgende op:

- ad 1. Het is correct dat in het oorspronkelijke bouwplan niet voorzien was in een extra bouwlaag.
- ad 2. Voor het bouwplan is stedenbouwkundig advies ingewonnen bij de vakafdeling en het plan is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Deze dakopbouw kan goed worden ingepast in de omgeving en sluit qua architectuur en vormgeving aan op het bestaande pand.
- ad 3. Eerder is een bezonningsstudie verricht waaruit valt op te maken dat de dakopbouw geen onevenredige impact heeft op bezonning/daglichttoetreding van de woningen en tuinen.
- ad 4. De dakopbouw met set-back heeft geen onevenredige impact op de privacy omdat vanuit de dakopbouw niet direct kan worden uitgekeken op de erfgrans van aangrenzende percelen.
- ad 5. Als gevolg van het bouwplan ontstaat er geen parkeereis.
- ad 6. Verduurzaming blijft mogelijk aangezien uit de bezonningsstudie blijkt dat de dakopbouw geen onevenredige impact heeft op omliggende woningen.

- ad 7. In de reacties genoemde waardedaling en overige financiële aspecten maken geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging.
- ad 8. Het college is verplicht op een aanvraag een besluit te nemen binnen het daarvoor geldende juridische kader (zoals hierboven in het besluit is omschreven). De vraag of er voor een aangrenzend adres een juridische procedure loopt is hierop niet van invloed.
- Zie voor verdere toelichting de overwegingen bij het kopje 'bestemmingsplan'.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Groene Spechthof 4 voor het plaatsen van een dakopbouw. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- II. Aan deze vergunning de volgende constructieve voorwaarden te verbinden:

U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

 - Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) in de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - Gelijmde steenstripconstructies moeten een duurzaamheid hebben van 50 jaar. Deze kan ook bereikt worden door toepassing van het gestelde in NEN-EN 1990+A1+A1/C2:2011/NB:2011 Art. A1.1.b. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt dienen bescheiden te worden overgelegd die beschrijven hoe in de toekomst gehandeld moet worden en wat er moet gebeuren indien het pand van eigenaar verandert;
 - constructieve berekening van alle nieuwe constructieonderdelen en bestaande constructies die anders/zwaarder belasten zullen worden;
 - Stabiliteitsberekening van de nieuwe dakopbouw alsmede een constructieve uitwerking van de diverse stabiliteitskoppelingen;
 - een constructieve beschouwing van de extra sneeuwbelasting (door opwaaien en afglijden) op naastgelegen dakvloeren waar geen dakopbouw op komt.

Mededelingen constructieve veiligheid:

- 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 Compendium Aanpak 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.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Groene Spechthof 4

Bijgevoegde documenten

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

- Publiceerbare aanvraag gestempeld
- Ventilatiebalans berekening gestempeld
- Tekeningenset gestempeld

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking c.q. de dag nadat de vergunning aan u is verstuurd. Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een bezwaar- beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Bezwaarclausule

Wanneer u zich niet met dit besluit kunt verenigen, kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending van dit besluit daartegen bezwaar aantekenen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend, en het dient tenminste de volgende gegevens te bevatten:

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

U dient een kopie van de beschikking 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. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende werking heeft. Wanneer u dit wenst, kunt u om een opschorting vragen via een voorlopige voorziening.

Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

Indien onverwijld de spoed, - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend bij ons college. Het correspondentieadres is: postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Voor burgers is het ook mogelijk om digitaal een voorlopige voorziening aan te vragen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



A. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen