

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 17.0033

B en W-besluit d.d.: 2-5-2017

B en W-besluit nr.: 17.0208

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Zoeterwoudsesingel 33-34

Aanleiding:

Op 8 juli 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de Zoeterwoudsesingel 33-34. Deze aanvraag betreft de verbouw van het bestaande gebouw naar woningen en de herinrichting van het bijbehorende terrein aan de achterzijde tot tuinen en een parkeerterrein.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit zijn twee zienswijzen ingediend. In deze zienswijzen geven belanghebbenden aan dat zij zich niet kunnen vinden in het plan voor de transformatie van het pand en de herinrichting van het achterterrein. Deze zienswijzen zijn beantwoord in een zienswijzennota.

Alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden dient de raad een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' (VVGB) af te geven.

Doel:

Het doel van dit raadsvoorstel is het verkrijgen van een VVGB opdat een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de transformatie van het pand aan de Zoeterwoudsesingel 33-34 en de herinrichting van het bijbehorende terrein aan de achterzijde.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro): Dit verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. De gemeente Leiden heeft aangegeven aan deze ontwikkeling te willen meewerken. Om het plan mogelijk te maken, is een procedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo (uitgebreide procedure) vereist;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009', Ontwikkellocatie Lorentzhof e.o. (artikel 24);
- VVGB-lijst:
 - bouwkundige aanpassingen in het beschermd stadsgezicht, die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte

Overwegingen:

Situatie

Het monumentale pand (Lidwinahuis) aan de Zoeterwoudsesingel 33-34 staat sinds de verkoop van Ipse de Bruggen aan VORM Ontwikkeling B.V., eind 2016 leeg. Het achterterrein deed dienst als schoolplein van de 'oude' praktijkschool. Op het verharde achterterrein bevinden zich verder een noodgebouw, berging en pergola.

Verzoek om omgevingsvergunning

De nieuwe eigenaar van het pand heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van het pand en de herinrichting van het achterterrein. De aanvraag houdt in dat

het pand wordt getransformeerd naar 18 woningen in het hogere koopsegment. Het achterterrein wordt heringericht en zal na de sloop van de bestaande bouwwerken plaats bieden aan 21 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen, tuinen behorende bij de woningen en een nieuwe fietsenberging. De parkeerplaatsen worden middels een nieuwe in- en uitrit ontsloten op de ventweg langs de Lammenschansweg. Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan: het bestemmingsplan staat niet toe dat er op de grond met bestemming 'GVT' geparkeerd wordt. De gronden met de bestemming 'GVT' zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, tuin, toegangswegen en erf.

Motivering tot medewerking

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing en een goede ruimtelijke ordening is naar aanleiding van de aanvraag een belangenafweging gedaan om te bepalen of er medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. De volgende argumenten zijn aanwezig om medewerking te verlenen aan het verzoek om omgevingsvergunning:

- het realiseren van dure koopwoningen draagt bij aan de doelstelling uit de Structuurvisie en de Nota Wonen 2020 om woningen te realiseren in het hogere segment, die essentieel zijn om de jonge en kapitaalkrachtige bevolking voor de stad en regio te behouden;
- de transformatie van het monumentale pand zorgt ervoor dat er financieel draagvlak aanwezig blijft voor het duurzaam beheer en onderhoud van het gebouw;
- het achterterrein heeft op dit moment geen waarde doordat het grotendeels is verhard en bebouwd met 'verouderde' bouwwerken;
- door de herinrichting van het achterterrein wordt voldaan aan de parkeereis en daarnaast wordt het terrein zo groen mogelijk ingericht, onder andere door middel van tuinen.
- de aanleg van de 21 parkeerplaatsen is inpasbaar en kan goed geregeld worden via onder andere een verkeerslichtinstallatie die op kosten van de aanvrager wordt aangebracht.
- het bestemmingsplan staat wonen in het pand toe en de transformatie naar woningen is dan ook het meest voor de hand liggend en beleidsmatig gewenst.

Zienswijzen

Gedurende de zes weken dat het verzoek om omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen zijn twee zienswijzen ingediend, door buurtbewoner(s) en de bomenbond.

De buurtbewoner(s) zijn direct belanghebbende: hun woning is in de nabijheid van het pand aan de Zoeterwoudsesingel 33-34 en zij hebben uitzicht op het betreffende pand.

De bomenbond is een direct belanghebbende: op het achterterrein is een aantal bomen aanwezig, waarvan zes een monumentale status hebben en op de groene kaart staan.

De zienswijzen van de belanghebbenden zijn samengevat en beantwoord in de bij dit besluit behorende zienswijzennota.

De zienswijzen komen er –samengevat- op neer dat belanghebbenden vrezen voor, de cultuurhistorische waarden van het monumentale pand, een aantasting van de privacy, de gezond- en gesteldheid van de bomen op het achterterrein, de toename van de parkeerdruk in de omgeving en de gevolgen voor beschermde vleermuizen.

Als reactie op de zienswijzen worden de volgende argumenten aangedragen:

- de wijzigingen aan het pand zijn beoordeeld door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Vanuit het nieuwe gebruik van het pand is er de noodzaak om aanpassingen door te voeren. De commissie is akkoord –onder voorwaarde- omdat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd;
- de privacy komt conform het burencrecht niet in het geding, omdat de werkzaamheden op meer dan twee meter van de erfgrans van de belanghebbende plaatsvinden. Ook zijn de zichtlijnen vanuit het pand op de Zoeterwoudsesingel 33-34 op het perceel van belanghebbende gering;
- tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden zal gewerkt worden volgens de richtlijn Boombescherming op bouwlocaties. Er is daarnaast een separate aanvraag ingediend voor de kap van een aantal bomen, maar dit maakt geen onderdeel uit van deze procedure en zal onafhankelijk worden beoordeeld;
- door de realisatie van 21 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de beleidsregels Parkeernormen Leiden, waardoor de parkeerdruk juist niet onnodig toeneemt;
- het voorkomen van vleermuizen is niet uit te sluiten. Er is een mogelijkheid dat er vleermuizen aanwezig zijn in één boom. Mocht deze boom gekapt worden zal eerst nader onderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit betreft echter een andere procedure en is niet van toepassing op deze aanvraag om omgevingsvergunning. Tevens dient eventuele verlichting op het achterterrein te voldoen aan de Algemene richtlijn betreffende lichthinder Deel 2 Terreinverlichting, om lichthinder ten aanzien van fourageermogelijkheden te voorkomen;
- het binnenterrein krijgt een groenere uitstraling dan het in de huidige situatie heeft;

Op basis van bovenstaande argumenten wordt geoordeeld dat de noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan kan op een goede manier worden uitgevoerd en heeft geen nadelige gevolgen voor de veiligheid en leefbaarheid van omwonenden en de flora en fauna.

Vervolg procedure

Wij stellen uw raad voor om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en een verklaring van geen bedenkingen voor dit plan te verlenen. Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Financiën: Voor het doorlopen van de uitgebreide Wabo-procedure worden bij de aanvrager kosten in rekening gebracht in de vorm van leges. Deze leges zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de aanvrager.

Inspraak/participatie:

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn ook in een vroeg stadium twee informatiebijeenkomsten georganiseerd met bewoners aan de Zoeterwoudsesingel. Tijdens deze gesprekken konden de inwoners reageren op de eerste plannen en daarbij hun op- en aanmerkingen geven en hun eventuele zorgen uitten. Tijdens deze gesprekken kwam naar voren dat er een aantal zorgen waren met betrekking tot de glas-in-lood ramen en de inrichting van het terrein aan de achterzijde.

De input opgehaald tijdens deze bijeenkomsten heeft ervoor gezorgd dat de aanvrager het bouwplan op de onderstaande punten heeft aangepast:

- het ontwerp voor de glas-in-lood ramen is aangepast om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden;

- het aantal parkeerplaatsen op het achterterrein is teruggebracht van 31 naar 21 parkeerplaatsen (minimaal vereist). Op deze manier worden geen onnodige verkeersbewegingen aangetrokken;
- de 21 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd in 'de oksel' van het terrein, zo ver mogelijk van de tuinen van de omwonenden om geur- en geluidhinder zoveel mogelijk te beperken;
- de nieuwe berging wordt uitgevoerd met een groen mos sedum dak. Ook wordt de berging zodanig gepositioneerd dat er na realisatie een achterom mogelijk blijft voor de naaste burens.

Evaluatie: Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

- ruimtelijke onderbouwing Zoeterwoudsesingel 33-34
- zienswijzennota Zoeterwoudsesingel 33-34 plus erratum 15 mei 2017

RAADSBSLUIT

De Raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 17.0033 van 2017), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingekomen zienswijzen met betrekking tot de omgevingsvergunning 'Zoeterwoudsesingel 33-34' en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de zienswijzennota Zoeterwoudsesingel 33-34;
2. een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de omgevingsvergunning 'Zoeterwoudsesingel 33-34' met kenmerk NL.IMRO.0546.OV00096-0301.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 15 juni 2017,

de Griffier,

de Voorzitter,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for the Griffier and the signature on the right is for the Voorzitter. Both signatures are stylized and somewhat abstract.