

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0121

B en W-besluit d.d.: 2-11-2021

B en W-besluit nr.: 21.0530

Z21591C3163

Naam programma: 06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp: Afgifte ontwerp vvgb en besluit omgevingsvergunning Pioenstraat 14

Aanleiding: Op 31 december 2020 is er een verzoek om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van twee appartementen aan de Pioenstraat 14. Op dit moment bevinden hier zich twee autoboxen. Deze garages worden al geruime tijd gebruikt ten behoeve van opslag van spullen voor het naastgelegen pand. Met het verwijderen van de autoboxen en het bouwen van twee appartementen wordt er ingespeeld op de ambities die Leiden heeft voor de toekomst. Het verzoek om omgevingsvergunning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil'. Er is een aanduiding 'autobox' opgenomen in de verbeelding op de betreffende locatie, maar het nieuw oprichten van een woning en het gebruiken van het perceel als woning is niet toegestaan.

Doel: Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling dient een uitgebreide procedure doorlopen te worden (artikel 2.12/1a onder 3 Wabo). Voor deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing geschreven te worden met motivering van een goede ruimtelijke ordening, vanwege afwijken bestemmingsplan. Verlenen van de omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een vvgb gelet op het feit dat het plan in beschermd stadsgezicht ligt en deze te zien is vanuit de openbare ruimte (lid 10 vvgb lijst).

Middels dit voorstel besluit het college het ontwerpbesluit vrij te geven voor het indienen van zienswijzen en de gemeenteraad voor te stellen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) vrij te geven voor ter visie legging. De ontwerp VVGB zal samen met het ontwerpbesluit, inclusief ruimtelijke onderbouwing ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken, waarin belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om – indien wenselijk – een zienswijze op dit plan in te dienen.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- VVGB-lijst;
- Omgevingsvisie Leiden 2040 (19.0068)
- Bestemmingsplan Zuidelijke Schil (RV 09 0026)
- Erfgoednota 2014-2020 (RV 13.0113)

Overwegingen:

Huidige situatie:

De huidige situatie betreft een dubbele garage naast Pioenstraat 16a. Deze garageboxen voldoen niet aan de NEN norm en daarom te klein zijn om als officiële parkeerplaats te fungeren. Het verhuren of gebruiken van de autoboxen als parkeeroplossing is niet meer mogelijk in

praktijk. Met deze aanvraag worden deze twee garageboxen getransformeerd tot twee appartementen.

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:

- Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve impuls in het gebied. De bestaande sleetse, en leegstaande, garageboxen worden omgetoverd naar twee appartementen waardoor er niet alleen een positieve impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van dit gebied, maar ook aan de verstedelijkingsopgave van Leiden.
- De nieuw op te richten woningen zijn gelegen in beschermd stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil. Er is geen strijd met het beschermende bestemmingsplan wat de locatie betreft en daarmee heeft het geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht ter plaatse.
- Doordat het gaat om een herontwikkeling van autoboxen naar appartementen en deze aansluiten op de bestaande architectuur van de straat komen de historische waarden van het beschermd stadsgezicht niet in het geding.
- De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmeringen op vanuit verkeerskundig oogpunt. De nieuwe parkeereis wordt opgelost met dat toekomstige bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor een gemeentelijke parkeervergunning (artikel 11 lid 1 onder c beleidsregels parkeernormen Leiden 2020). De bezoekers parkeereis is 0,2 p.p. en kan daarmee afgerond worden naar nihil. Deze hoeft derhalve niet te worden opgelost. Middels toepassing van artikel 11 lid 1 onder d van de beleidsregels parkeernormen 2020 wordt de bestaande parkeereis opgelost. Het terugbrengen van de parkeermogelijkheden afkomstig van de autoboxen is gelet op de parkeerdrukmeting en de vrijwel slechts juridische benadering dat de autoboxen zouden fungeren als parkeeroplossing niet nodig.

Financiën:

Voor het doorlopen van de uitgebreide Wabo-procedure worden bij de aanvrager kosten in rekening gebracht. De plankosten worden in rekening gebracht op basis van de Legesverordening.

Inspraak/participatie:

Gelet op de totstandkoming van onderhavige aanvraag en de omvang van het bouwplan heeft er geen participatie bijeenkomst plaatsgevonden.

Na het vrijgeven van het ontwerpbesluit en de ontwerp VVGB zullen de stukken voor zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen op dit bouwplan

Bijgevoegde informatie:

1. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Pioenstraat 14
2. Ontwerp besluit, incl. ruimtelijke onderbouwing Pioenstraat 14

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0121 van 2 november 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor het indienen van zienswijzen ten behoeve van de realisatie van het bouwplan 'Pioenstraat 14' met het kenmerk NL.IMRO.0546.OV000134-0201.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 2 december 2021,

de Griffier,

dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink

